

## ATTESTATO ENERGETICO

### IL QUADRO DELLE REGIONI CHE HANNO ADOTTATO SPECIFICHE NORME IN CASO DI COMPRAVENDITA

<p style="text-align: center;"><b>EMILIA-ROMAGNA</b></p> <p>(art. 3, commi 2, 5, 7 e 8, Allegato A, delibera G.R. 7 settembre 2015, n. 1275)</p>	<p>A decorrere dall'1.10.2015, la Regione ha previsto l'obbligo di procedere alla attestazione della prestazione energetica per gli "edifici esistenti, nel caso di vendita, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione, ove l'edificio o l'unità immobiliare non ne sia già dotato". In particolare, in caso di vendita di "un edificio o unità immobiliare" il proprietario dell'immobile è "tenuto a rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica, in originale o in copia autenticata", al "potenziale acquirente" all'avvio delle trattative e a consegnarlo alla fine delle medesime.</p> <p>Nei contratti di compravendita immobiliare e negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari deve, inoltre, essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dichiara di "aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto". In ipotesi di "omessa dichiarazione o allegazione", le parti sono soggette alle "sanzioni previste dalla legge vigente". Infine, nel caso di offerta di vendita, i corrispondenti annunci commerciali tramite tutti i mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, di uno specifico format allegato alla stessa delibera G.R. n. 1275/15,</p> <p>.</p>
<p style="text-align: center;"><b>LIGURIA</b></p> <p>(art. 28-bis, commi da 1 a 5, nonché art. 33, commi 11- quater e 11-quinquies, L.R. 29 maggio 2007, n. 22)</p>	<p>A decorrere dal 22 agosto 2012, la Regione – con l.r. 30 luglio 2012, n. 23, recante modifiche alla l.r. n. 22/07 ("Norme in materia energetica") – ha previsto che "in caso di offerta in vendita o in locazione di edifici o di unità immobiliari, l'attestato di prestazione energetica o copia fotostatica dello stesso, deve essere mostrato al potenziale acquirente o conduttore". Inoltre, che "in caso di vendita o di locazione di un edificio o di una unità immobiliare prima della sua costruzione, il venditore o il locatore", in deroga a quanto disposto dalla previsione che precede, deve fornire "una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio" (e in tal caso, l'attestato deve essere "rilasciato alla fine della costruzione dell'edificio o dell'unità immobiliare"). Infine, che "l'attestato di prestazione energetica relativo al bene che forma oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso deve essere esibito al notaio all'atto del trasferimento stesso e consegnato contestualmente all'acquirente".</p> <p>Per gli alienanti a titolo oneroso che non adempiono a quest'ultima previsione, ovvero alla disposizione secondo cui in caso di vendita di un edificio o di una unità immobiliare prima della sua costruzione deve essere fornita, da parte del venditore, "una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio" è prevista una sanzione che va dai 3mila ai 10mila euro.</p>

	<p>Da ultimo si segnala che la Liguria – sempre in sede di modifica della predetta l.r. n. 22/07 – ha stabilito che “in caso di offerta in vendita o in locazione, l'indicatore di prestazione energetica globale che figura nell'attestato dell'edificio o dell'unità immobiliare deve essere riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali”.</p> <p>In tal caso non sono, però, previste sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p style="text-align: center;"><b>LOMBARDIA</b></p> <p>(art. 10, allegato Decreto. Dirig. reg. 30 luglio 2015 n. 6480; artt 3 e 4 allegato Delib. G.R. 17 luglio 2015 n. 10/3868; art. 9, comma 1; art. 25, comma 4-<i>bis</i>, e art. 27, L.R. 11 dicembre 2006, n. 24, nonché art. 9, delibera 22 dicembre 2008, n. 8/8745 e artt. 1-5, allegato delibera 24 novembre 2011, n. IX/2555)</p>	<p>A decorrere dal 1° luglio 2009, la Regione ha previsto, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica.</p> <p>In caso di inadempimento è prevista una sanzione che va dai 5mila ai 20mila euro.</p> <p>Previsto anche, in linea generale, l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita.</p> <p>Con decreto dirig. reg. 30 luglio 2015 n. 6480 è stato altresì stabilito che, nel caso di atti di trasferimento a titolo oneroso, l'attestato di prestazione energetica sia allegato all'atto in copia conforme all'originale depositato presso il Catasto Regionale Energetico Edifici Regionale (CEER).</p>
<p style="text-align: center;"><b>SICILIA</b></p> <p>(art. 1, commi 1 e 5, decreto dirigenziale 3 marzo 2011)</p>	<p>La Regione ha previsto che, “fino all'emanazione di una specifica normativa regionale” in materia di certificazione energetica, si applichino le disposizioni nazionali. La stessa Regione ha precisato, tuttavia che, in caso di compravendita, l'attestato di certificazione energetica sia “redatto in tempo utile per essere reso disponibile al momento della stipula dell'atto”.</p> <p>Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p style="text-align: center;"><b>TOSCANA</b></p> <p>(art. 23-<i>bis</i>, commi 4 e 5, L.R. 24 febbraio 2005, n. 39)</p>	<p>A decorrere dal 18 marzo 2010, la Regione ha previsto che in caso di trasferimento a titolo oneroso “di ogni unità immobiliare di nuova edificazione oppure già esistente”, questa sia dotata di attestato di certificazione energetica e che gli estremi identificativi di tale attestato siano richiamati nel relativo contratto.</p> <p>Se l'unità immobiliare non è dotata dell'attestato di certificazione energetica, “si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa”.</p>
<p style="text-align: center;"><b>PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO</b></p> <p>(art. 5, comma 1, e art. 7, D.G.P. 4 marzo 2013, n. 362)</p>	<p>La Provincia ha stabilito, in particolare, che la “Certificazione CasaClima” (“documento riconosciuto in Alto Adige in cui figura il valore risultante dal calcolo della prestazione energetica di un edificio” effettuato seguendo una specifica metodologia) sia necessaria “in caso di vendita o affitto di edifici o di singole unità abitative”.</p> <p>Inoltre, che “l'indicatore di prestazione energetica dell'edificio esistente o dell'unità abitativa che figura nella Certificazione CasaClima” debba essere riportato “in tutti gli annunci di vendita o affitto inseriti nei mezzi di comunicazione commerciali”.</p>

	<p>Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p><b>PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO</b> (art. 5, comma 1-bis, D.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg)</p>	<p>La Provincia ha stabilito che nei “casi previsti dalla normativa statale relativamente ai trasferimenti a titolo oneroso e alle locazioni di interi immobili o di singole unità immobiliari, per i quali è prevista la redazione dell'attestato di certificazione energetica, il medesimo deve essere redatto secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa provinciale”.</p> <p>Nei suddetti casi, relativamente agli “edifici con superficie utile inferiore a 500 metri quadrati”, la Provincia autonoma di Trento ha anche previsto che “il calcolo della prestazione energetica può essere effettuato utilizzando le metodologie semplificate riportate nell'allegato A” al D.P.P. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg.</p> <p>Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.</p>
<p><b>UMBRIA</b> (punti 2 e 3, D.G.R. 6 febbraio 2012, n. 112)</p>	<p>A decorrere dal 6 febbraio 2012, la Regione ha previsto che, “con riferimento agli obblighi di informazione e documentazione sulla Certificazione energetica introdotti dall'art.13 del D.Lgs. 28/2011, ai fini dell'inserimento dell'apposita clausola informativa nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, all'acquirente o al conduttore deve essere fornita un'adeguata informazione circa le caratteristiche energetiche dell'immobile ed i relativi costi di gestione. Nel caso di contratti di compravendita deve essere inoltre consegnata all'acquirente copia dell'Attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 o in alternativa, nei casi ammessi al punto 9, Allegato A al DM 26 giugno 2009, copia dell'Autodichiarazione ivi prevista. Nel caso di contratti di locazione, la documentazione circa la certificazione energetica deve essere fornita al conduttore solo nel caso in cui l'immobile ne sia già dotato”.</p> <p>Non sono previste sanzioni in caso di inadempimento.</p> <p><b>N.B.:</b> Sempre a partire dal 6 febbraio 2012 l'Umbria ha anche stabilito, in particolare, “i seguenti criteri per l'applicazione di quanto previsto dall'art.13 del D.Lgs. 28/2011, circa la dichiarazione delle caratteristiche energetiche degli edifici negli annunci commerciali di vendita:</p> <p>a) nel caso di edifici o unità immobiliari esistenti, dovranno essere riportati negli annunci commerciali di vendita l'indice di prestazione energetica globale (IPE) - di cui all'Allegato A al DM 26 giugno 2009 - e la relativa classe energetica contenuti nell'attestato di certificazione energetica.</p> <p>b) In alternativa a quanto previsto al punto a), nel caso in cui il proprietario abbia deciso, ove previsto, di avvalersi dell'autodichiarazione di cui al punto 9, Allegato A al DM 26 giugno 2009, gli annunci commerciali di vendita dell'edificio/unità immobiliare devono riportare la seguente dicitura: “IPE in Classe G – costi di gestione energetica</p>

	<p>molto alti". Anche in tal caso non sono previste sanzioni per l'inadempimento.</p>
--	---